

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 강권준 소유물건 (2024타경6136)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

번호 : 에이원(경남)A1L3241119001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)에이원감정평가법인

경남
지사

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호
(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)

TEL. (055)275-0058

FAX. (055)275-9958



(토지) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
노기수

노기수



(인)



(주)에이원감정평가법인 경남지사 지사장 노기수 (서명 또는 인)

감정평가액	금사천삼백사만삼천원정 (₩43,043,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 진주지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	강권준	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 11. 22	2024. 11. 22	2024. 11. 28

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	1,001	토지	1,001	43,000	43,043,000
	이	하	여	백	
합계					₩43,043,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
최효정

최효정



(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 대곡면 가정리 93번지 소재 부동산(토지)으로서 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상

기호1 토지

일련 번호	소재지 (진주시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	대곡면 가정리 93	답	1,001	답	농림지역, 계획관리지역	30,300	

3. 기준가치 및 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법률 에서 규정하는 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」제5조1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」제7조에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 동 규칙 제 12조에 의거하여 평가 대상 물건별로 시산가액을 조정하여 감정평가하였습니다.

5. 실지조사 · 실시기간 및 기준시점

가격시점은 가격조사 완료일인 2024년 11월 22일이며, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 2024년 11월 22일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였습니다.

6. 기타 참고사항

- 본건 토지의 소재지, 지번, 면적, 수량 등은 귀 제시목록 및 현장조사에 의하였으며, 업무 집행시 재확인 바랍니다.
- 본건 토지는 인접토지와 지적상 경계가 다소 불분명한바, 정확한 위치, 경계 등은 정밀측량등을 통해 재확인 하시기 바랍니다.
- 본건 토지는 두개의 용도지역(농림지역, 계획관리지역)에 속한 토지이나 계획관리지역의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 평가하였습니다.
- 본건 토지 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 자재 및 폐기계 등이 적치되어 있으나 이동 및 철거 등이 용이하여 토지에 미치는 영향은 미미한 바 토지는 이에 구애없이 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 지상에 소재하는 자연생 입목, 활잡목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가격의 산정

가. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정하였습니다.

【공시기준일 : 2024년01월01일】

기호	소재지 (진주시)	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	대곡면 가정리 24	답	1,514.0	답	농림지역	세로 (불)	세장형 평지	30,300	-

2. 시점수정

1) 지가변동률

- 경상남도 진주시(기간 : 2024년 01월 01일 ~ 2024년 11월 22일)

비교 표준지	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
A	농림	0.300	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.281 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.027 $(1 + 0.00281) * (1 + 0.00027 * 22/31)$ ≒ 1.00300

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용합니다.

3. 지역요인

대상토지와 비교표준지는 상호대체 관계에 있는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.

(비교치 : 1.000)

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지 간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하며, 적용 내역은 6.토지가격의 산정 및 결정"란 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모,형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염상태 및 정화비용 등	
행적적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지 (진주시)	표준지 기호	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	대곡면 가정리 93	A	1.00	0.97	1.00	0.99	1.00	1.00	0.960	본건은 비교표준지(A) 대비 접근 조건(인근 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지 조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 근거한 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나, 그 필요성을 인정하고 있으며, 인근 평가사례, 지가수준과의 균형을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가(보상)사례를 참작합니다.

2) 산정방법

그 밖의 요인 보정치 (대상토지 기준 산정방식)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}$
그 밖의 요인 보정치 (표준지 기준 산정방식)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (진주시)	지목	용도지역	토지(평균) 단가	가격시점	평가목적	비고
1	대곡면 가정리 3*	답	농림지역	48,000	2021.03.08	체납처분	-
2	대곡면 가정리 4*	답	농림지역	45,000	2022.07.05	농지매입, 토지비축, 회생	-
3	대곡면 가정리 82-*	답	농림지역	46,000	2024.07.08	기타	-
4	대곡면 가정리 3*	답	농림지역	44,000	2020.08.05	농지매입, 토지비축, 회생	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 거래사례

[출처 : 한국감정원, KAIS]

기호	소재지 (진주시)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
a	대곡면 가정리 3*	답	농림지역	39,750	2022.07.23	실거래
b	대곡면 가정리 54*	답	농림지역	45,000	2024.03.29	실거래
c	대곡면 가정리 55*	답	농림지역	44,000	2024.03.27	실거래
d	대곡면 가정리 78*	답	농림지역	46,000	2023.02.14	실거래

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 평가사례 등을 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

【 비교표준지 기호 ' A ' / 사례 기호 ' 3 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정	② 시점	③ 지역	④ 개별	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	대곡면 가정리 82-*	46,000	-	1.00155	1.000	0.970	44,689	1.470
가격시점 현재 표준지 가격	대곡면 가정리 24	30,300	-	1.00300	-	-	30,391	
산 정 내 역	①사정보정	-						1.000
	②시점수정	경상남도 진주시 농림지역(2024.07.08 ~ 2024.11.22)						1.00155
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
0.97		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970	
비교표준지는 사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동추이 등을 종합적

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.47

6. 토지가격의 산정 및 결정

일련 번호	소재지 (진주시)	표준지		지가변동	지역요 인	개별요인							그밖의 요인	금액		
		적 용	공시지가			가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치		산출단가	적용단가	
1	대곡면 가정리 93	A	30,300	1.003	1.00	1.00	0.97	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.960	1.47	42,888	43,000

나. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1. 비교 거래사례의 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 사례(b)를 선정하였음.

기호	소재지 (경상남도)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
b	대곡면 가정리 54*	답	농림지역	45,000	2024.03.29	실거래

2. 시점수정

1) 지가변동률

비교 사례	용도지역	지가변동률(%)
b	농림지역	1.00184

※ 미고시된 지가변동률은, 직전 월의 변동률을 연장 적용합니다.

3. 지역요인

대상토지와 비교표준지는 상호대체 관계에 있는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.(비교치 : 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교사례 간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정합니다.

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모,형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염상태 및 정화비용 등	
행적적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지 (진주시)	적용 사례	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	대곡면 가정리 93	b	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.029	본건은 비교사례(b) 대비 접근 조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 우세, 획지조건(형상)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	소재지 (진주시)	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역요 인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
		기호	거래단가							
1	대곡면 가정리 93	b	45,000	1.00	1.00184	1.00	1.029	46,390	46,000	-

다. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1. 토지 시산가격 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	43,000	46,000	-

2. 토지 단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

(토지)

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	대곡면 가정리 93	1,001	1,001	43,000	43,043,000	
토지 감정평가금액 합계					43,043,000	-

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 진주시 대곡면 가정리	93	답	농림지역, 계획관리지역	1,001	1,001	43,000	43,043,000	
합 계								₩43,043,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건 토지는 경상남도 진주시 대곡면 가정리에 소재하며, 주위는 대곡농공단지, 소규모 공장, 농가주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근은 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 완경사 지세내 자체지반 대체로 평탄한 사다리형에 가까운 토지로서, 현황 '전'으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지는 지적도상 맹지이며, 본건 북서측으로 구거를 경유하여 세로(가) 도로가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : -.

기 타 :

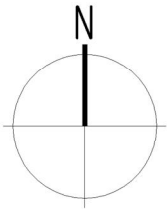
- 본건 토지는 인접토지와 지적상 경계가 다소 불분명한바, 정확한 위치, 경계 등은 정밀측량등을 통해 재확인 하시기 바람.

- 본건 토지는 두개의 용도지역(농림지역, 계획관리지역)에 속한 토지이나 계획관리지역의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 평가하였음.

- 본건 토지 지상에 후첨 '사진용지' 와 같이 자재 및 폐기계 등이 적치되어 있으나 이동 및 철거 등이 용이하여 토지에 미치는 영향은 미미한 바 토지는 이에 구애없이 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

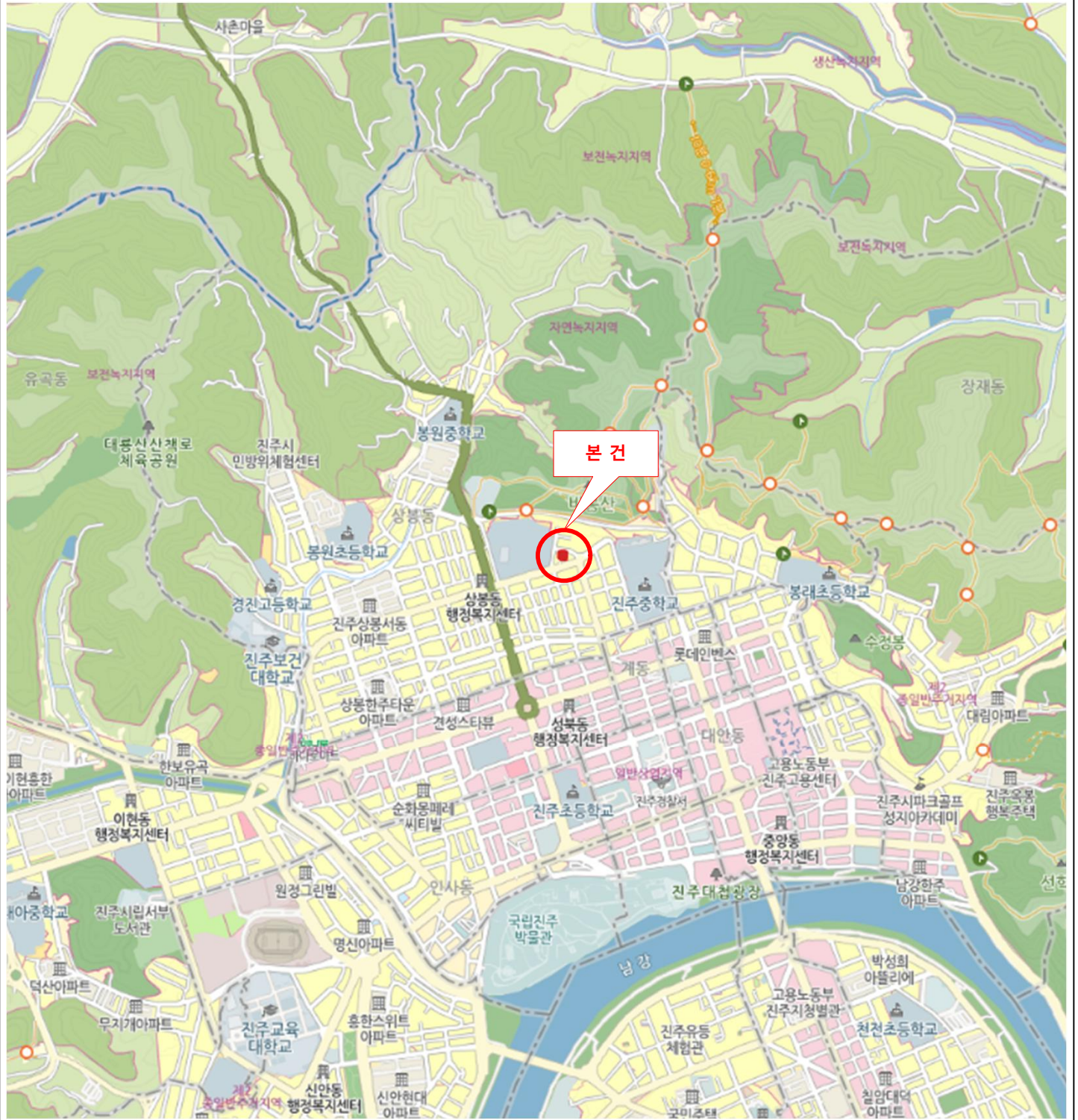
- 본건 토지 지상에 소재하는 자연생 입목, 활잡목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

위 치 도

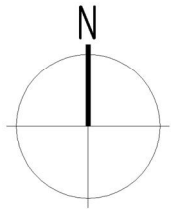


소재지

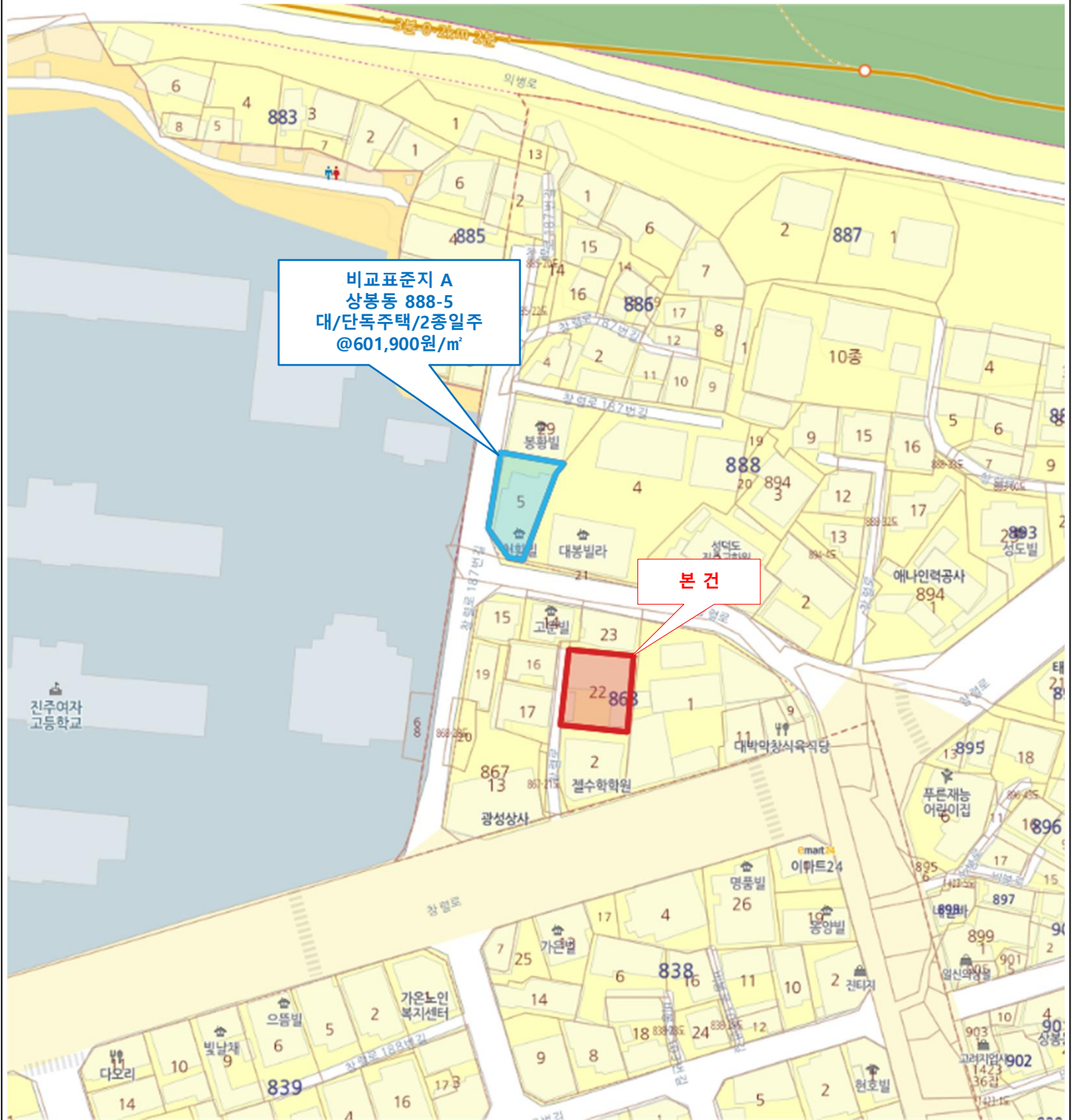
경상남도 진주시 상봉동 868-22



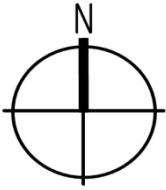
상세 위치도



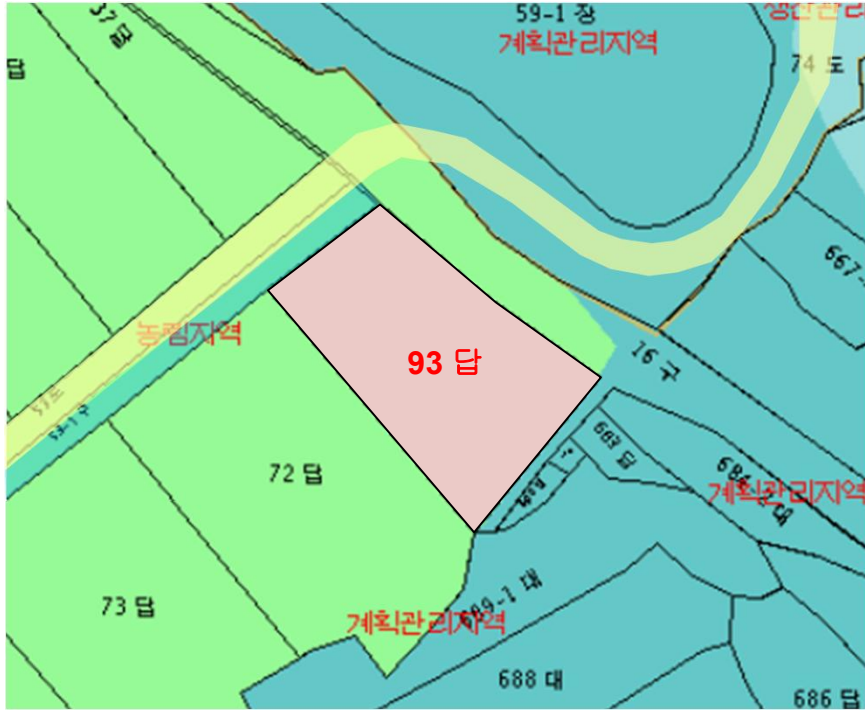
소재지	경상남도 진주시 상봉동 868-22
-----	---------------------



지적 및 건물개황도



S=1/600



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물







(주)에이원감정평가법인

우)51395 경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL.(055)275-0058 FAX.(055)275-9958

문서번호: 에이원(경남)A1L3241119001
시행일자: 2024. 11. 28
수신: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의
참조: 경매2계
제목: 감정평가회보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처리과			재		
담당자			공		
			람		

- 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024. 11. 18.자 귀 제 『2024타경6136』 호로 의뢰하신 『강권준 소유물건(2024타경6136)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임: 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부
3. 온라인 전송 완료 끝.

(주)에이원감정평가법인 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 에이원(경남)A1L3241119001호

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의 귀하

—금사십육만사천이백원정 (₩464,200.-)

2024. 11. 18자 귀 제 『 2024타경6136 』 호로 의뢰하신 『 강권준 소유물건(2024타경6136) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	290,000	※ 평가수수료 기본수수료 ₩200,000 $200,000 \times 0.8 = ₩160,000$ 경매 최하수수료 적용: ₩290,000
(나) 여비	124,800	
물건조사비	-	
공부발급비	1,700	
기타실비	6,000	
특별용역비	-	
소계	132,500	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩422,000	
부가가치세	₩42,200	
총계	₩464,200	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩464,200	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3241119001)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 새마을금고

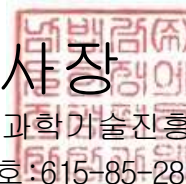
9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2024년 11월 28일

(주)에이원감정평가법인 경남지사장

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL. (055)275-0058 FAX. (055)275-9958 / 공급자(사업자)등록번호: 615-85-28113





등기사항전부증명서(현재 유효사항)

- 토지 -

고유번호 1911-1996-480356



[토지] 경상남도 진주시 대곡면 가정리 93

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1999년12월1일	경상남도 진주시 대곡면 가정리 93	답	1001㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2009년5월7일 제21410호	2009년4월28일 매매	소유자 강권준 700302-***** 경상남도 진주시 초전남로65번길 5, 202호 (초전동) 거래가액 금28,700,000원
5	가압류	2024년3월5일 제7716호	2024년3월5일 창원지방법원 진주시원의 가압류 결정(2024카단1 0426)	청구금액 금5,238,799 원 채권자 농협은행 주식회사 110111-4809385 서울 중구 통일로 120 (충정로1가, 농협중앙회 중앙본부 신관)
6	가압류	2024년5월31일 제18919호	2024년5월31일 창원지방법원 진주시원의 가압류 결정(2024카단2 90)	청구금액 금32,678,306 원 채권자 진주대곡농업협동조합 191136-0000409 진주시 대곡면 진의로 1065-3
7	가압류	2024년7월17일 제25537호	2024년7월17일 창원지방법원 진주시원의 가압류 결정(2024카단1 1443)	청구금액 금15,471,261 원 채권자 진주중부농업협동조합 191136-0000425 진주시 집현면 진산로 699 (봉강리, 중부농협)

[토지] 경상남도 진주시 대곡면 가정리 93

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
8	임의경매개시결정	2024년11월15일 제45916호	2024년11월15일 창원지방법원 진주시원의 임의경매개시결 정(2024타경613 6)	채권자 동진주새마을금고 191144-0002515 경상남도 진주시 솔밭로 91(상평동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
13	근저당권설정	2010년8월30일 제43632호	2010년8월30일 설정계약	채권최고액 금15,600,000원 채무자 강권준 경상남도 진주시 김현면 봉강리 234 근저당권자 동진주새마을금고 191144-0002515 경상남도 진주시 솔밭로 91 (상평동)
13-1	13번근저당권변경	2015년6월2일 제32104호	2015년6월2일 변경계약	채권최고액 금19,500,000원
13-2	13번근저당권변경	2018년5월25일 제26814호	2018년1월18일 전거	강권준의 주소 경상남도 진주시 진산로375번길 20-1(장계동)
13-3	13번근저당권변경	2018년5월25일 제26815호	2018년5월25일 변경계약	채권최고액 금26,000,000원
13-4	13번근저당권변경	2022년5월24일 제21377호	2022년2월4일 주소변경	강권준의 주소 경상남도 진주시 초전남로65번길 5, 202호 (초전동)
13-6	13번근저당권변경	2022년5월24일 제21379호	2022년5월24일 변경계약	채권최고액 금33,600,000원
14	지상권설정	2022년5월24일 제21380호	2022년5월24일 설정계약	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지전부 존속기간 2022년 5월 24일부터 만30년 지상권자 동진주새마을금고 191144-0002515 경상남도 진주시 솔밭로 91 (상평동)

-- 이 하 여 백 --

열람용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1911-1996-480356

[토지] 경상남도 진주시 대곡면 가정리 93 답 1001㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
강권준 (소유자)	700302-*****	단독소유	경상남도 진주시 초전남로65번길 5, 202호 (초전동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2024년3월5일 제7716호	청구금액 금5,238,799 원 채권자 농협은행 주식회사	강권준
6	가압류	2024년5월31일 제18919호	청구금액 금32,678,306 원 채권자 진주대곡농업협동조합	강권준
7	가압류	2024년7월17일 제25537호	청구금액 금15,471,261 원 채권자 진주중부농업협동조합	강권준
8	임의경매개시결정	2024년11월15일 제45916호	채권자 동진주새마을금고	강권준

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
13	근저당권설정	2010년8월30일 제43632호	채권최고액 금15,600,000원 근저당권자 동진주새마을금고	강권준
13-1	근저당권변경	2015년6월2일 제32104호	채권최고액 금19,500,000원	강권준
13-3	근저당권변경	2018년5월25일 제26815호	채권최고액 금26,000,000원	강권준
13-6	근저당권변경	2022년5월24일 제21379호	채권최고액 금33,600,000원	강권준
14	지상권설정	2022년5월24일 제21380호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 지상권자 동진주새마을금고	강권준

[참 고 사 항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



토지 대장

고유번호	4817040027-10093-0000		
토지소재	경상남도 진주시 대곡면 가정리		
지번	93	축척	1:1000

도면번호	3	발급번호	202448170-00630-5900
장번호	2-1	처리시각	12시 57분 16초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭				
(02) 답	*1001*	(62) 1982년 04월 30일 구획정리완료	1982년 04월 30일	690			441027-1*****	
			(08)환지	이종우				
(02) 답	*1001*	(51) 1995년 01월 01일 진양군에서 행정관할구역변경	1983년 09월 08일	690			441027-1*****	
			(09)축택등기	이종우				
		--- 이하 여백 ---	1993년 10월 07일	871			400722-1*****	
			(03)소유권이전	이종기				
			2009년 05월 07일	경상남도 진주시 집현면 신당리 633			700302-1*****	
			(03)소유권이전	강권준				
등급수정 년월일	1984. 02. 01. 설정	1984. 07. 01. 설정	1987. 08. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수량등급)	(27)	96	99	103	108	112	117	120
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	26000	28000	28500	30500	32000	30000	30300	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 19일

경상남도 진주시장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 할 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4817040027-10093-0000		
토지소재	경상남도 진주시 대곡면 가정리		
지번	93	축척	1:1000

도면번호	3	발급번호	202448170-00630-5900
장번호	2-2	처리시각	12시 57분 16초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자			
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호		
			2010년 08월 30일	경상남도 진주시 집현면 봉강리 234			
			(04)주소변경	강권준	700302-1*****		
			2015년 06월 02일	경상남도 의령군 의령읍 의병로19길 8-4			
			(04)주소변경	강권준	700302-1*****		
			2018년 05월 25일	경상남도 진주시 진산로375번길 20-1 (장재동)			
			(04)주소변경	강권준	700302-1*****		
			2022년 05월 24일	경상남도 진주시 초전남로65번길 5, 202호 (초전동)			
			(04)주소변경	강권준	700302-1*****		
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일						용도지역 등	
개별공시지가(원/m ²)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 19일

경상남도 진주시장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 할 수 있습니다.

발급번호 : 202448170006305908

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 19

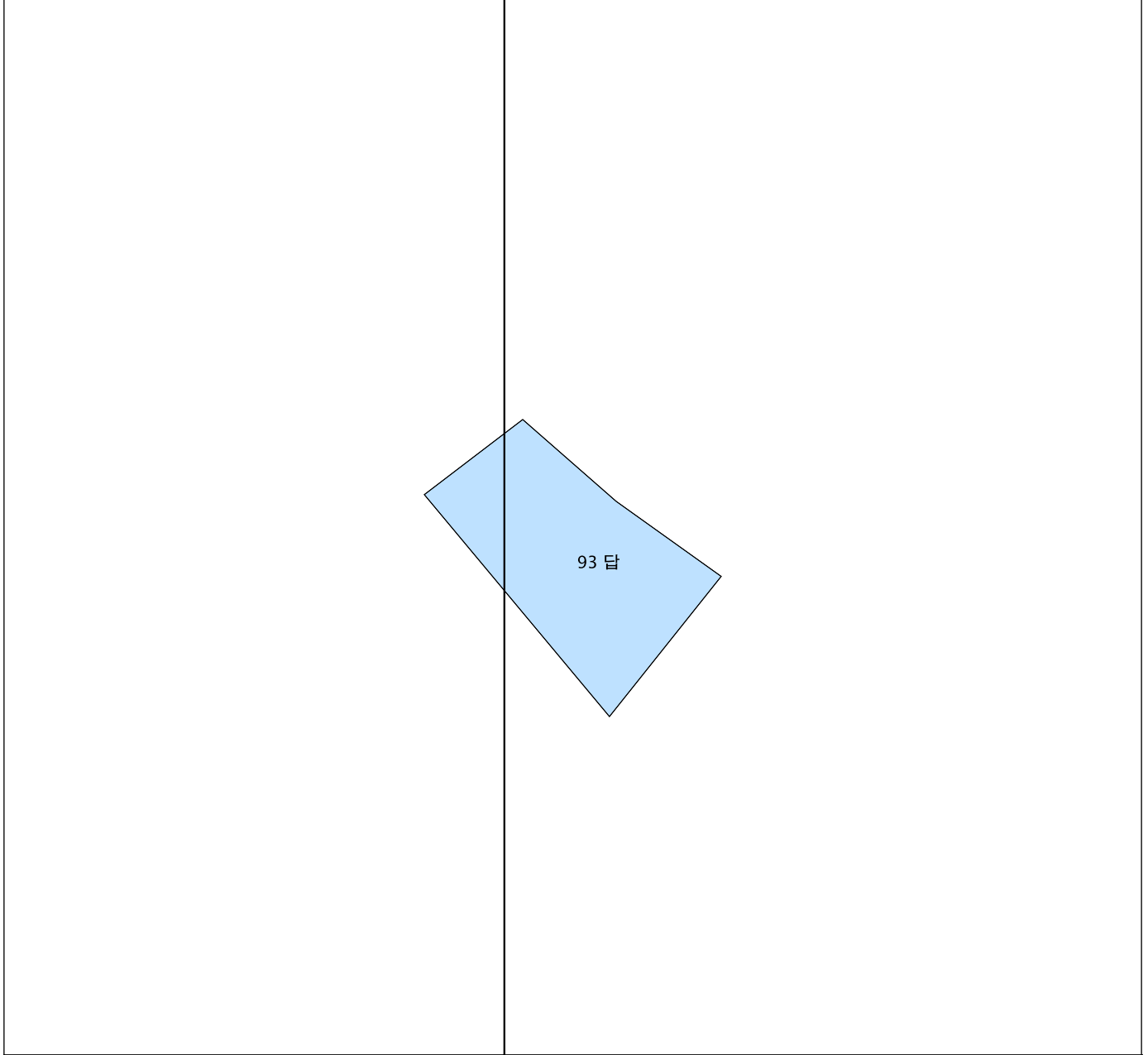
토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	에이원감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 창원대로18번길 46,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지 번	지 목
	경상남도 진주시 대곡면 가정리			93	답
				면적(m ²)	1,001.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 농림지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 ■ 계획관리지역 ■ 생산관리지역 ■ 농림지역 □ 제2종지구단위계획구역 ■ 농공단지 ■ 접도구역 □ 가축사육제한구역 ■ 법정동
					축척 1/1200 수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 11/ 19 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> 경 상 남 도 진 주 시 장 </div>					
					수 수 료 전 자 결 제 민 원



문서확인번호 : 1731-9911-9726-4197

지적도 등본

발급번호	202448170006305910	처리시각	12시 59분 39초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 진주시 대곡면 가정리	지번	93번지	축척	등록:1/1000 출력:1/1000



--	--

지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 11월 19일

경상남도 진주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.